بسم الله الرحمن الرحيم

الحقوق العينية التبعية

تسمى أيضا الضمانات العينية

الدكتور محمد مومن

توطئة

الأصل أن أموال المدين ضمان علم لدائنيه، ويتميز هذا الضمان :

1- أنه ضمان شخصي يترتب على شخص معين هو المدين وليس على شيء

2- أنه ضمان عام يشمل جميع أموال المدين سواء كانت منقولة أو عقارية

3- يحتفظ المدين بحقه في التصرف في أمواله، حيث يمكنه بيعها وترتيب ديون أخرى

4- يكون الدائنون متساوين في استيفاء ديونهم

5- في حالة عدم سداد الدين رضاء، يكون للدائنين المطالبة بحجز أموال المدين :

- يشمل هذا الحجز الأموال الموجودة وقت مباشرته، دون التي تصرف فيها المدين قبل ذلك، لأنه ليس للدائنين عليها حق التتبع

- يتساوى الدائنون في استيفاء حقوقهم، وليس هناك أفضلية بينهم

أمام عمومية هذا الضمان، تم استحداث نظام الضمان الخاص لضمان أداء الدين :

وهو نوعان

- ضمان شخصي : أو كفالة شخصية يلتزم فيها شخص آخر غير المدين بأداء الالتزام إذا لم يؤده المدين الأصلي

- ضمان عيني : أو كفالة عينية يقدم فيها المدين شيئا يملكه أو يملكه غيره لضمان أداء الالتزام.

وهذه الضمانات العينية هي الرهن الحيازي والرهن الرسمي والامتيازات

مقارنة بين الرهن الحيازي والرهن الرسمي

الرهن الحيازي	الرهن الرسمي
حق يقع على عقار يضعه مالكه في حيازة الدائن أو حيازة من اتفق عليه المتعاقدان ضمانا لالتزام عليه أو على غيره	حق عيني على عقار يبقى في حيازة صاحبه، ويخصص لضمان الوفاء بالتزام

أوجه الشبه بينهما

كلاهما متفقين في الغرض : تمكين الدائن من الحصول على حقه متقدما على الدائنين العاديين والدائنين التالين له في المرتبة، وتتبع حقه

كلاهما حق تبعي، فهو لا يقوم بذاته بل يستند في قيامه إلى التزام أو حق شخصي يلحق به، ويكون ضامنا لتنفيذه، ويتبعه وجودا وعدما، وصحة وبطلانا.

ملاحظة : ليس هناك علاقة أو رابطة ما بين تقسيم الحقوق العينية إلى حقوق أصلية وحقوق تبعية. فعبارة تبعية لا تعود على أصلية، بل هي تبعية لأنها تتبع حقا آخر غير الحق العيني الأصلي، وهو الحق الشخصي.

كلاهما حق عيني، يخول صاحبه سلطة مباشرة على شيء مادي معين بالذات تخوله ميزتي التتبع والتقدم

تسري على الرهن الحيازي أحكام الرهن الرسمي إذا تعلق بملك محفظ

كلاهما حق مؤقت غير دائم (م 147).

كلاهما حق غير قابل للتجزئة رغم تجزئة الدين بين ورثة المدين أو الدائن : فكل المرهون وكل جزء منه يعد ضامنا لكل الدين ولكل جزء منه، فلو باع الراهن جزءا من العقار المرهون أو أحد العقارات المرهونة جاز للدائن الرجوع بكل الدين على العقار المبيع وإن كان المتبقي يكفي للوفاء بكامل الدين ، كما أنه لو قام المدين بتسديد جزء من الدين فإن العقار يبقي بأكمله مرهونا ضمانا للجزء المتبقي في الدين (ف 1180 ق ل ع - م 146 ح ع)، ما عدا إذا كانت هناك محلات متعددة (ف 1201 ق ل ع)

المادة 146

لا يجوز لأحد ورثة المدين الذي يؤدي واجبه من الدين أن يطالب باسترداد نصيبه في الملك محل الرهن الحيازي ما دام لم يقع وفاء الدين كاملا.

كما لا يجوز لأحد ورثة الدائن الذي يتوصل بنصيبه من الدين أن يتخلى عن الملك موضوع الرهن الحيازي إضرارا ببقية الورثة الذين لم يستوفوا حصصهم من الدين.

المادة 166

الرهن الرسمي لا يتجزأ ويبقى بأكمله على العقارات المرهونة، على كل واحد وكل جزء منها

يشملان الملك المرهون وملحقاته وكل ما يستحدث فيه من إنشاءات وتحسينات بعد العقد أو يضم إليه بالالتصاق.

كل شرط من شأنه أن يسمح للدائن المرتهن عند عدم الوفاء له بدينه أن يتملك الملك المرهون يكون باطلا سواء تم النص عليه في صلب العقد أو في عقد لاحق

باعتبارهما عقدا

كلاهما يشترط لإنشائه الأركان الموضوعية العامة،

وأن يكون الالتزام قابلا للتنفيذ جبرا على المدين (يبعد الدين المتقادم أو الطبيعي).

وأن يكون موضوعه تأدية مبلغ من النقود.

وأن يكون محله قابلا للتصرف فيه طبقا لقاعدة كل ما جاز بيعه بيعا صحيحا جاز رهنه.

عقد شكلي يلزم لانعقاده تحريره في محرر رسمي

مقارنة بين الرهن الحيازي والرهن الرسمي

الإنشاء

الرهن الحيازي	الرهن الرسمي
يتقرر على ملك محفظ أو في طور التحفيظ وعلى العقار غير المحفظ	يتقرر على ملك محفظ أو في طور التحفيظ
يرد على المنقول (ف 1170 إلى 1240 ق ل ع) وعلى العقار (ف 1170 إلى 1183 ق ل ع و145 إلى 164 ح ع)	لا يرد إلا على العقار مبدئيا ويمكن أن يرد استثناء على بعض المنقولات
حق يقتضي نقل حيازة المرهون إلى الدائن أو أحد الأغيار، ويخول الدائن المرتهن حق حبسه إلى أن يستوفي دينه	حق لا يتطلب خروج العقار من حيازة المدين، بل يبقى الملك المرهون تحت يد الراهن يستعمله ويستغله ويتصرف فيه دون المساس بحقوق الدائن المرتهن
هو من العقود العينية التي يعتبر التسليم فيها ركنا انعقاد (ف 1188 ق ل ع، م 147 ح ع) يجب أن يتضمن العقد معاينة حوز الملك المرهون إذا كان غير محفظ وذلك تحت طائلة البطلان	لا يشترط فيه التسليم، ولكن يشترط تقييده بالرسم العقاري

إنشاء الرهن الحيازي

الأركان الموضوعية :

1- التراضي : يخضع للقواعد الموضوعية العامة

2- الأهلية : أهلية التفويت

يشترط في الراهن بدين عليه أو غيره أن يكون مالكا للمرهون وأهلا للتصرف فيه وأن يكون الالتزام قابلا للتنفيذ جبرا على المدين (يبعد الدين المتقادم أو الطبيعي).

يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو كفيلا عينيا يقدم الرهن لمصلحة المدين.

لا يجوز للأب أو الأم أو الوصي أو المقدم رهن أموال القاصر أو المحجور عليهم رهنا حيا زيا إلا بإذن من القاضي.وأن يكون محله قابلا للتصرف فيه طبقا لقاعدة كل ما جاز بيعه بيعا صحيحا جاز رهنه.

إن الرهن الذي يبرمه جميع الشركاء في ملك مشاع يحتفظ بأثره على كافة الملك كيفما كانت نتيجة القسمة.

إذا رهن أحد الشركاء حصته المشاعة فإن حق الدائن المرتهن ينتقل إلى الجزء المفرز الذي آل إلى الشريك بعد القسمة، وإلى المدرك الذي حصل عليه الشريك لتعديل حصته، وذلك إذا صادق الدائن المرتهن على عقد القسمة أو كان طرفا في الدعوى المتعلقة بها.

المحل :

يشترط في محل الرهن الحيازي الشروط ذاتها المطلوبة في المحل بصفة عامة من وجوب أن يكون المحل قابلا للتعامل فيه، ويمكن بيعه في المزاد، ومعينا تعيينا كافيا، ومملوكا للراهن حين إبرام العقد، إذ لا يجوز رهن الأملاك التي قد يحصل عليها استقبالا والشرط الذي يتميز به محل الرهن الحيازي هو وجوب أن يكون مقدور التسليم.

يشمل الرهن الحيازي الملك المرهون وملحقاته وكل ما يستحدث فيه من إنشاءات وتحسينات بعد العقد أو يضم إليه بالالتصاق

السبب :

السبب في عقد الرهن الحيازي، الدين المضمون

ويشترط فيه أن يكون موجودا أو قابلا للوجود

وأن يكون مشروعا ومعينا ولا يشترط فيه أن يكون منجزا فقد يكون دينا معلقا على شرط أو دينا مستقبلا وقد يكون الدين المضمون التزاما بدفع مبلغ من النقود أو التزاما بالقيام بعمل أو الإمتناع عن عمل

ويجوز أن يكون المرهون ضامنا لأكثر من دين

الأركان الشكلية

1- الكتابة : يشترط لصحة الرهن الحيازي أن يبرم في محرر رسمي وأن يكون لمدة معينة

يجب لصحة عقد الرهن الحيازي أن يتضمن ما يلي :

- هوية أطراف العقد؛

- تعيين الملك المرهون ببيان موقعه ومساحته ومشتملاته وعند الاقتضاء حدوده أو رقم رسمه العقاري ؛

-بيان مبلغ الدين المضمون بالرهن والمدة المحددة لأدائه.

2- التسليم

يجب أن يتضمن العقد معاينة حوز الملك المرهون إذا كان غير محفظ وذلك تحت طائلة البطلان

أما إذا تعلق الرهن الحيازي بملك محفظ فتسري عليه أحكام الرهن الرسمي (م 145/2)

إنشاء الرهن الرسمي

يكون الرهن الرسمي إجباريا أو اتفاقيا

الرهن الرسمي الإجباري

يكون الرهن الإجباري بدون رضى المدين

- إما في الحالات التي يقر رها القانون

- وإما بحكم قضائي في الحالات المنصوص عليها في المادة 172

المادة 173

عند الاستعجال، يمكن لرئيس المحكمة في حالة الرهن الإجباري أن يأمر بناء على طلب بإجراء تقييد احتياطي يبقى مفعوله ساريا إلى غاية صدور الحكم النهائي.

يأخذ الحكم الصادر بالرهن رتبته من تاريخ التقييد الاحتياطي.

حالات الرهن الرسمي الإجباري

لم يحدد المشرع هذه الحالات بشكل حصري، وإنما وضع شرطا عاما هو وجود نص قانوني صريح يسمح بذلك، ومن بين هذه الحالات :

المادة 172 من مدونة الحقوق العينية، لفائدة :

- **البائع** على الملك المبيع لأداء كامل الثمن
- **المعاوض** لضمان أداء الفرق الناتج عن المعاوضة ؛

المتقاسم، لضمان أداء الفرق الناتج عن القسمة

ويشترط في هذه الحالات عدم رهن اتفاقي للأداء الكامل للثمن أو المدرك، وأن الرهن الإجباري بناء على حكم قضائي.

المادة 40 من القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية

الرهن الجبري المخول لاتحاد الملاك لضمان ديونه في ذمة أحد أعضائه.

يتم رفع الرهن وشطبه بأمر يصدره رئيس المحكمة إذا ثبت له أن المالك المدين قام بأداء الدين أو إيداعه بصندوق المحكمة المختصة لفائدة الدائن المرتهن.

يمكن لمن أقام الرهن أن يرفعه.

المادة 113 من مدونة تحصيل الديون العمومية

تتمتع الخزينة من أجل تحصيل الضرائب والرسوم وديون المحاسبين العموميين الناتجة عن قرارات الحجز، برهن رسمي على جميع الأملاك العقارية للمدينين الذين يدينون بمبلغ يساوي أو يفوق عشرين ألف درهم.

يرتب الرهن الرسمي للخزينة حسب تاريخ تقييده بمحافظة الأملاك العقارية.

لا يمكن تقييد هذا الرهن إلا ابتداء من التاريخ الذي يتعرض فيه المدين للزيادة الناتجة عن عدم الأداء. إلا أنه يمكن تقييده دون تأخير في حالات الاستحقاق الفوري.

يتم تقييد الرهن الرسمي لفائدة الخزينة من طرف المحاسب الماسك للجداول أو قوائم الإيرادات، ضد الملزمين المدرجين فيها وضد المستحقين عنهم.

يمكن للمحاسب المكلف بالتحصيل، بناء على الإعلام بالتصحيح، أن يطلب التقييد الاحتياطي وفق الشروط المحددة في المادة 85 من ظهير 9 رمضان 1331 (12 أغسطس1913) بشأن تحفيظ العقارات.

تتم بالمجان التقييدات الاحتياطية وتقييدات الرهن الرسمي المطلوبة في ما يخص تحصيل الضرائب والرسوم والديون العمومية الأخرى.

المادة 23 من ظهير 25 يوليوز 1969 بمثابة ميثاق الاستثمارات الفلاحية

تتمتع الدولة برهن جبري على الأراضي الفلاحية من أجل ضمان تسديد المساهمة المباشرة في رفع قيمة الأراضي المسقية أو المساهمة بتحسين إيصال مياه السقي، ويقيد هذا الرهن بناء على طلب، ودون مصارف

ويجوز لمدير المكتب الجهوي للاستثمار الفلاحي المختص اللجوء إلى القضاء المستعجل قصد الأمر بتقييد هذا الرهن.

المادة 64 من قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة والاحتلال المؤقت

الرهن الإجباري المخول للجماعات الترابية على أملاك المالكين المجاورين للطريق العمومية المستفيدين من زيادة القيمة

إذا كان إعلان أو تنفيذ الأشغال أو العمليات العامة يدخل على قيمة بعض الأملاك الخاصة زيادة تتجاوز 20 % فإن المستفيدين من هذه الزيادة أو ذوي حقوقهم يلزمون على وجه التضامن بدفع تعويض يعادل نصف مجموع زائد القيمة الطارئ بهذه الكيفية إلى الجماعة المعنية بالأمر

يحدد التعويض بالاتفاق أو على يد المحاكم، ويباشر تحصيله كما هو الشأن في الضرائب المباشرة، غير أنه يجوز للمحكمة الإدارية أو للطرفين في حالة الاتفاق تقسيط الأداء على أعقاب عشر سنوات على الأكثر، وفي هذه الحالة يخول الحكم أو الاتفاق الجماعة المعنية بالأمر حق رهن في أملاك الملزم المحفظة التي استفادت من الزيادة في القيمة التي ترتب عليها منح التعويض.

إنشاء الرهن الرسمي الإتفاقي

الأركان الموضوعية :

1- التراضي : يخضع للقواعد الموضوعية العامة

2- الأهلية : يلزم لصحة التراضي تمتع الراهن بالأهلية القانونية وسلامة إرادتهما من العيوب ويخضع التراضي عموما للفصل 1171 من ق.ل.ع على أنه : " لإنشاء الرهن الحيازي، يلزم توفر أهليه التصرف بعوض في الشيء المرهون ".

يشترط في الراهن بدين عليه أو غيره أن يكون مالكا للمرهون وأهلا للتصرف فيه وأن يكون الالتزام قابلا للتنفيذ جبرا على المدين

يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو كفيلا عينيا يقدم الرهن لمصلحة المدين.

لا يجوز للأب أو الأم أو الوصي أو المقدم رهن أموال القاصر أو المحجور عليها رهنا رسميا إلا بإذن من القاضي.

كل من ليس له على الملك إلا حق معلق على شرط أو قابل للفسخ أو معرض للإبطال لا يمكنه أن يعطي إلا رهنا خاضعا لنفس الأحكام.

غير أن الدائن المرتهن حسن النية يحتفظ بحقه في الرهن إذا كان يجهل تلك الأحكام.

إن الرهن الذي يبرمه جميع الشركاء في ملك مشاع يحتفظ بأثره على كافة الملك كيفما كانت نتيجة القسمة.

إذا رهن أحد الشركاء حصته المشاعة فإن حق الدائن المرتهن ينتقل إلى الجزء المفرز الذي آل إلى الشريك بعد القسمة وإلى المدرك الذي حصل عليه الشريك لتعديل حصته وذلك إذا صادق الدائن المرتهن على عقد القسمة أو كان طرفا في الدعوى المتعلقة بها.

إنشاء الرهن الرسمي الإتفاقي

المحل : يتمثل المحل في عقد الرهن الرسمي في المال المرهون، ويشترط فيه :

- أن يكون عقارا أو حقا عينيا عقاريا
- أن يكون قابلا للتعامل فيه، ويمكن بيعه في المزاد، طبقا للقاعدة الواردة في الفصل 1174 من ق.ل.ع " **كل ما جاز بيعه صحيحا جاز رهنه**"
- أن يكون معينا تعيينا كافيا
- أن يكون مملوكا للراهن حين إبرام العقد، إذ لا يجوز رهن الأملاك التي قد يحصل عليها استقبالا

يشمل الرهن الملك المرهون وملحقاته وكل ما يستحدث فيه من إنشاءات وتحسينات بعد العقد أو يضم إليه بالالتصاق

السبب :

من خصائص عقد الرهن أنه من عقود المعاوضة، أي أن الراهن لا يقرر الرهن تبرعا منه للمرتهن، بل من أجل ضمان حق شخصي للمرتهن بذمة المدين وهذا هو السبب في عقد الرهن ويسمى (الدين المضمون)، ويشترط :

أولا : وجود الدين المضمون :

يجب أن يكون الدين المضمون موجودا أو قابلا للوجود وقت انعقاد الرهن، وعليه اذا تبين أن الدين قد نشأ عن عقد باطل لأي سبب كان فإن هذا يؤدي إلى بطلان الرهن لانعدام سببه المتمثل في الدين المضمون، ونفس الحكم ينطبق اذا تبين عند إبرام عقد الرهن أن الدين المضمون قد انقضى لأي سبب كان، ولا يشترط في الدين المضمون أن يكون ناشئا من عقد، كما لا يشترط في محله أن يكون دفع مبلغ من النقود

ثانيا : تخصيص الدين المضمون :

يجب أن يكون الدين المضمون مخصصا، أي معينا تعيينا كافيا من حيث مصدره وتاريخه ومحله ومقداره، وإذا تعذر تعيين مقداره الدين وقت الرهن فيكفي على الأقل ، أن يعبن الحد الأقصى الذي ينتهي إليه هذا الدين كما هو الحال في الاعتماد المفتوح والحساب الجاري (م 179 و180)

إذا تضمن الرهن فوائد أو استحقاقات دورية، فإن الدائن الذي قيد رهنه لضمان أصل دين، له الحق أن يقيد هذه الفوائد أو الاستحقاقات الدورية في نفس الرتبة التي قيد فيها أصل الدين وذلك لاستيفاء المستحق منها عن السنة الجارية والتي قبلها فقط، شرط أن يكون هذا الحق ناشئا عن عقد الرهن ومقيدا بالرسم العقاري وأن يكون سعر الفائدة معينا .

الأركان الشكلية

1- الكتابة : يشترط لصحة الرهن أن يبرم في محرر رسمي وأن يكون لمدة معينة

يجب لصحة عقد الرهن الحيازي أن يتضمن ما يلي :

- هوية أطراف العقد؛

- تعيين الملك المرهون ببيان اسمه وموقعه ومساحته ومشتملاته، ورقم رسمه العقاري أو مطلب تحفيظه؛ ؛

-بيان مبلغ الدين المضمون بالرهن والمدة المحددة لأدائه.

2- التقييد في السجل العقاري

لا يكون الرهن الرسمي صحيحا إلا إذا قيد بالرسم العقاري

كل رهن رسمي مقيد بكيفية منتظمة في الرسم العقاري يحتفظ برتبته وصلاحيته بدون أي إجراء، جديد إلى أن يقيد الإبراء من الدين بكيفية منتظمة بالرسم المذكور.

2- التقييد في السجل العقاري

يستثنى من التقييد بالرسم العقاري الرهن المؤجل، ضمن الشروط التالية :

- أن يتعلق الرهن الاتفاقي بقرض قصير الأجل
- أن يودع الدائن المرتهن أصل العقد أو نسخة منه مع نظير الرسم العقاري بالمحافظة العقارية
- أن يطلب كتابة من المحافظ على الأملاك العقارية أن يقيد حقه تقييدا احتياطيا وأن يحتفظ لديه بنظير الرسم العقاري
- أن يكون تأجيل تقييده بالرسم العقاري لمدة لا تتعدى 90 يوما

لا يترتب عن هذا التأجيل فقد الدائن لمرتبته التي يبقى مكتسبا لها بشرط أن يضمن هذا التقييد الاحتياطي بالرسم العقاري ولا يشار إليه في نظيره

ايمتنع لمحافظ على الأملاك العقارية من إجراء أي تقييد آخر برضى المالك وذلك مدة تسعين يوما تسري من تاريخ التقييد المنجز

مصير التقييد الاحتياطي :

- إما أن يطلب للدائن المرتهن تقييد حقه بصفة نظامية ليأخذ رتبته من تاريخ التقييد الاحتياطي الذي يتعلق به ، ويمكنه أن يطلب ذلك ولو أن قبل انصرام مدة تسعين يوما
- إما أن ينتهي مفعول التقييد الاحتياطي للرهن المؤجل ويشطب عليه تلقائيا إذا لم ينجز التقييد النهائي لحق الدائن المرتهن خلال المدة المذكورة

مقارنة بين الرهن الحيازي والرهن الرسمي

أوجه الاختلاف بينهما من حيث الآثار

الرهن الحيازي	الرهن الرسمي
• حقوق الدائن	
حق حبس الملك المرهون حتى استيفاء الدين المضمون بالرهن، (م 155) وليست ديون أخرى حق جني ثمار العقار المرهون، ثم يقتطع منها نفقات الحفظ والترميم والإصلاحات ويخصم الباقي من أصل الدين (م 157)	ليس له حق حبس المرهون ولا حق جني ثماره، وإنما يمكنه فقط المطالبة باسترداد الدين، أو الحصول على ضمانات إضافية إذا هلك العقار قبل حلول أجل الدين (ف178)

كلاهما متفقين في حق طلب بيع المرهون لاستيفاء الدين، وحق الأفضلية في ذلك أو في قيمة التعويض عن هلاكه. وحق تتبع العقار المرتهن

الرهن الحيازي	الرهن الرسمي
• حقوق الدائن	
- حفظ المرهون وصيانته، ويقتطع المصاريف من الثمار، وإلا وجب على المدين أداؤها له. وفي حالة الاهمال يلتزم بالتعويض(م 157) - حسم الثمار من أصل الدين تحمل الضرائب والتكليف السنوية المترتبة على العقار مع إمكانية إعفائه منها. - رد المرهون بعد استيفاء الدين	ليس عليه مثل هذه الالتزامات

آثار الرهن الحيازي

آثار الرهن الحيازي بالنسبة للمتعاقدين :

أولا : آثار الرهن الحيازي بالنسبة للراهن :

1- حقوق الراهن :

أ) ملكية العقار المرهون:

لا يؤدي الرهن الحيازي إلى حرمان الراهن من ملكية المرهون، وإنما يسلب منه الحيازة فقط، وعليه يبقي الراهن متمتعا بسلطات المالك

ب) ملكية العقار المرهون:

نصت الفقرة الأولى من المادة 156 صراحة على أنه : " تكون ثمار الملك المرهون لمالكه... " وعلى الدائن أن يتولى جنيها وله أن يسلمها إلى الراهن أو أن يحتفظ بها على أن يخصم ثمنها من رأسمال الدين

ج ـ حق المدين الراهن في استرجاع عقاره قبل حلول أجل الاستحقاق.

يكون المدين ملزما بالوفاء بالدين داخل الأجل المحدد بمقتضى العقد. إلا أن هذا لا يمنعه من إمكانية أن يفي بالدين الذي بذمته واسترجاع العقار المرهون تبعا لذلك قبل حلول أجل الاستحقاق، و يكون الدائن المرتهن في هذه الحالة ملزما بقبول هذا الوفاء و إلا جاز للمدين أن يقوم بعرض الدين عرضا عينيا حقيقيا ثم إيداعه بصندوق المحكمة المعنية

آثار الرهن الحيازي بالنسبة للمتعاقدين :

أولا : آثار الرهن الحيازي بالنسبة للراهن :

2- التزامات الراهن :

أ- ضمان سلامة المرهون :

يضمن الراهن سلامة المرهون وليس له أن يأتي عملا ينقص من ضمانه أو يحول دون مباشرة المرتهن لحقوقه

ب- دفع النفقات :

يجب علي المدين أن يؤدي للدائن المرتهن المصروفات الضرورية التي أنفقها على الملك المرهون لديه

ثانيا : آثار الرهن الحيازي بالنسبة للمرتهن :

1- حقوق المرتهن :

أ- حبس المرهون :

يتمتع الدائن المرتهن رهنا حيازيا بحق حبس الملك المرهون إلى أن يستوفي كامل دينه وما يتصل به من ملحقات أو نفقات وبعدئذ عليه أن يرد المرهون إلى راهنه

وبذلك لا يحق للمدين الذي أدى جزءا من الدين أن يطالب بحيازة جزء من العقار

يشمل حق حبس المرهون أيضا الزيادات التي تطرأ على العقار المرهون والتي كانت متصلة به حين إنشاء الرهن و تلك التي اتصلت به فيما بعد

ب- التنفيذ على المرهون :

يتمتع الدائن بحق بيع الملك المرهون بالمزاد العلني وفقا للإجراءات المنصوص عليها في القانون، وذلك لاستيفاء دينه من ثمنه بالأولوية على باقي الدائنين الآخرين

لا يصبح الدائن مالكا للمرهون بمجرد عدم الوفاء في الآجل المتفق عليه، وكل شرط يقضي بغير ذلك يكون باطلا، وفي هذه الحالة يمكنه أن يطالب بالطرق القانونية بالبيع الجبري للملك المرهون.

ج - حق جني ثمار العقار المرهون

أعطى المشرع للدائن المرتهن إمكانية إما تسليم الثمار التي جناها إلى المدين أو الاحتفاظ بها مع ضرورة خصم ثمنها من رأسمال الدين، بمعنى أن هذه المكنة وضعها المشرع بيد الدائن حتى ولو لم يتم التنصيص على ذلك

ثانيا : آثار الرهن الحيازي بالنسبة للمرتهن :

2- التزامات المرتهن :

أ-المحافظة على المرهون :

ألزم المشرع الدائن المرتهن بالحفاظ على العقار المرهون و صيانته من التلف والضياع، وهو التزام ببذل عناية، فمتى ما بذل عناية الرجل المعتاد يكون قد نفذ التزامه، إلا أنه سأل عن الهلاك أو التلف الذي قد يصيب الملك نتيجة إهماله في إطار المسؤولية العقدية

ب- أداء التكاليف و التحملات السنوية الخاصة بالعقار :

يعتبر أداء التكاليف و التحملات السنوية التي تستوجب على العقار المرهون من الالتزامات التي تقع على عاتق الدائن المرتهن كقاعدة عامة، إلا أنه يمكن الاتفاق على خلاف ذلك بمعنى أن تبقى هذه التكاليف والتحملات على عاتق المدين الراهن

ج - القيام بالترميمات الضرورية للعقار المرهون

يتحمل الدائن المرتهن الالتزام بالقيام بالترميمات والإصلاحات النافعة والضرورية للعقار، مع بقاء الحق له في أن يقتطع من الثمار جميع المصروفات المتعلقة بما ذكر وإلا كان مسؤولا عن تعويض الضرر

يلاحظ من صياغة الفقرة الثانية من المادة 157 أنها استعملت عبارة " ... الترميمات و الإصلاحات النافعة والضرورية للعقار، مما يفتح المجال للدائن المرتهن للقيام بإصلاحات نافعة للعقار إلا أنها ليست بالضرورية، كما هو الحال إذا عمد هذا الأخير إلى إدخال تحسينات ليست بالضرورية لا لشيء إلا ليثقل تحملات العقار موضوع الرهن وبالتالي حرمان الدائن من استرجاع عقاره المثقل بهذه التحسينات

ج- رد المرهون إلى الراهن :

اذا انقضى الرهن الحيازي أو سقط لأي سبب من الأسباب وجب على المرتهن أن يعيد المرهون إلى الراهن مع ملحقاته وبالحالة التي كان عليها وقت الرهن

ثالثا : آثار الرهن الحيازي بالنسبة للغير :

1-حق الحبس :

للمرتهن أن يتمسك بحق الحبس في مواجهة الراهن، سواء أكان هو المدين أم غيره.

2- حق التتبع :

يحق للمرتهن أن يتتبع المرهون في أي يد يكون

والتتبع في الرهن الحيازي على نوعين، تتبع مادي يخول المرتهن حق استرداد المرهون من أي يد انتقل إليها، وتتبع قانوني معنوي يخول المرتهن حق ملاحقة المرهون حيثما استقرت ملكيته للتنفيذ عليه واستيفاء دينه من ثمنه وإن كان المرهون لا يزال في حيازته، ويحق للغير الذي انتقلت إليه الملكية أن يمنع المرتهن من تتبع المرهون والتنفيذ عليه من خلال الوفاء بالدين لما له من مصلحة في هذا الوفاء

3- حق التقدم :

اذا كان المرهون عقارا فان التقدم يشمل بالإضافة إلى أصل الدين ما يؤديه المرتهن من نفقات لازمة لإصلاح المرهون وصيانته وما يستحق عليه من ضرائب وتكاليف

وإذا هلك المرهون فان الرهن ينتقل إلى المال الذي حل محله وإذا ما حصل التزاحم بين الدائنين فان المرتهن حيازيا يتقدم على جميع الدائنين العاديين والدائنين المرتهنين التالين له في المرتبة

انقضاء الرهن الحيازي

انقضاء الرهن الحيازي بصفته التبعية :

يعتبر الرهن تابعا للدين المضمون ويدور معه وجودا وعدما.

ينقضي الرهن الحيازي بانقضاء الدين المضمون به بتمامه

ويعود معه إذا زال السبب الذي انقضى به الدين دون إخلال بالحقوق التي يكون الغير حسن النية قد كسبها قانونا في الفترة ما بين انقضاء الدين وعودته

للمدين أن يؤدي الدين المضمون و توابعه قبل حلول أجل استحقاقه.

فإذا لم يقبل الدائن هذا الوفاء فإن للراهن أن يقوم بعرض الدين عرضا عينيا حقيقيا ثم إيداعه بصندوق المحكمة، وتحكم المحكمة برد الملك لمالكه وبانقضاء الرهن بعد التحقق من أداء الدين بكامله.

انقضاء الرهن الحيازي بصفة أصلية (مستقلا عن الدين) :

1- بتنازل الدائر المرتهن عن الرهن صراحة

2- اتحاد الذمة : اتحاد صفتي المرتهن والراهن في شخص واحد

3- هلاك الملك المرهون هلاكا كليا

4- التنفيذ على المال المرهون :

ينقضي الرهن ببيع الملك بيعا جبريا بالمزاد العلني وفقا للإجراءات المنصوص عليها في القانون

آثار الرهن الرسمي

آثار الرهن الرسمي بالنسبة للمتعاقدين :

أولا : آثار الرهن الرسمي بالنسبة للراهن :

1- حقوق الراهن :

يمتاز الرهن الرسمي بأنه لا يؤدي إلى تجريد الراهن من ملكية المال المرهون ولا من حيازته، لذا فهو يبقي محتفظا بسلطاته باعتباره مالكا وحائزا ولكن تفرض عليه بعض القيود التى من شأنها أن تضمن سلامة المرهون

أ- حق الراهن في التصرف بالعقار:

يحق للراهن القيام بمختلف التصرفات المادية والقانونية ما دامت لا تهدد سلامة المرهون.

المادة 187 : يبقى الملك المرهون تحت يد الراهن يستعمله ويستغله ويتصرف فيه دون المساس بحقوق الدائن المرتهن

ب- حق الراهن في إدارة المرهون والإنتفاع به :

يحق للراهن استعمال المال المرهون واستغلاله، فيجوز له مثلا أن يستمر في سكنى الدار التى رهنها وله أن يستولى على ثمار المرهون وله أن يتصرف بهذه الثمار إلى الغير.

المادة 188 : للراهن حق إدارة الملك المرهون والحصول على غلته إلى أن يباع عليه، في حالة عدم وفاء الدين

أولا : آثار الرهن الرسمي بالنسبة للراهن :

2- التزامات الراهن :

يعد الرهن من العقود الملزمة لجانب واحد هو الراهن

أ- التزام الراهن بضمان سلامة المرهون :

الراهن يلتزم بالإمتناع عن أي عمل مادي أو قانوني من شأنه أن يهدد سلامة المرهون وكما يلتزم بالتدخل لدفع أي دعوى ترفع من الغير من شأنها أن تمس حقوق المرتهن في حالة ثبوتها

المادة 189 :

يضمن الراهن الملك المرهون وهو مسؤول عن سلامته كاملا حتى وفاء الدين.

ب- التزام الراهن بدفع النفقات :

يلتزم الراهن بتحمل نفقات عقد الرهن ما لم يوجد اتفاق غير ذلك كما يحق للمرتهن الرجوع على الراهن بالنفقات التي اقتضتها الإجراءات التي قام بها من أجل المحافظة على حقه في الرهن

أولا : آثار الرهن الرسمي بالنسبة للراهن :

2- التزامات الراهن :

ج- التزام الراهن بضمان هلاك المرهون :

1- إذا هلك الملك المرهون أو تعيب بخطأ من الراهن كان للمرتهن أن يطلب وفاء دينه فورا أو تقديم ضمان كاف لدينه. (المادة 190)

2- أما إذا كان الهلاك أو التعيب بسبب لا يد للراهن فيه كان له الخيار بين أن يقدم ضمانا كافيا للدين أو وفائه قبل حلول الأجل

3- إذا وقعت أعمال من شأنها أن تعرض العقار المرهون للهلاك أو التعيب أو تجعله غير كاف للضمان كان للمرتهن أن يعترض على كل نقص بين في ضمانه وأن يتخذ من الإجراءات ما يحفظ حقه على أن يرجع على الراهن بما أنفق

ينتقل حق الدائن المرتهن عند هلاك الملك المرهون أو تعييبه أو نزع ملكيته لأجل المنفعة العامة إلى المال الذي يحل محله كمبلغ التأمين أو التعويض أو مقابل نزع الملكية، وللمرتهن أن يستوفي حقه من هذه الأموال وفقا لمرتبته.

ثانيا : آثار الرهن الرسمي بالنسبة للمرتهن :

1- التفرغ عن حق الرهن :

لم ينص المشرع على حق المرتهن في التفرغ عن حقه لآخر بشرط موافقة المدين، ويقصد بالتفرغ حق الرهن النزول عنه للغير بمقابل أو بدون مقابل

2- استيفاء الدين من ثمن المال المرهون :

- للمرتهن أن يستوفي دينه من ثمن الملك المرهون بعد بيعه وفقا للإجراءات المنصوص عليها في القانون وذلك حسب مرتبته

- يكون باطلا كل شرط يرمي إلى بيع الملك المرهون دون إتباع الإجراءات القانونية المقررة. كما يبطل كل شرط من شأنه أن يسمح للدائن المرتهن عند عدم الوفاء له بدينه أن يتملك الملك المرهون سواء تم النص عليه في صلب العقد أو في عقد لاحق

غير أنه يمكن بعد حلول أجل أداء الدين أن يتفق المدين مع دائنيه على بيع الملك المرهون دون إتباع هذه الإجراءات

- إذا كان الراهن كفيلا عينيا فلا يجوز استيفاء الدين من غير ثمن الملك المرهون وليس للكفيل العيني أن يتمسك بحق تجريد المدين.

- إذا لم يف ثمن الملك المرهون بأداء الدين كان للدائن المرتهن الرجوع في ما بقي من دينه على أموال المدين كدائن عادي

ثالثا : آثار الرهن الرسمي بالنسبة للغير :

1- حق الأولوية أو ميزة التقدم :

يراد بميزة التقدم أولوية الدائن المرتهن في استيفاء الدين من المال المرهون عندما يزاحمه دائنون آخرون لنفس المدين .

أ- نطاق حق الأولوية ووعاؤه :

يقصد بنطاق التقدم الحقوق التى يستوفيها الدائن المرتهن بالتقدم على غيره، وتشمل أصل الدين ومصروفات العقد والتقييد.

ب- مرتبة الدائن المرتهن عند التزاحم :

- تعتبر مرتبة الرهن الرسمي من تاريخ تقييده بكيفية منتظمة في الرسم العقاري
- ويحتفظ برتبته وصلاحيته بدون أي إجراء جديد إلى أن يقيد الإبراء من الدين بكيفية منتظمة بالرسم المذكور
- يستوفي الدائن المرتهن دينه من ثمن الملك أو من المال الذي حل محله حسب رتبة تقييده في الرسم العقاري، وذلك بالأولوية على باقي الدائنين المرتهنين التاليين له في المرتبة وكذا على الدائنين العاديين

ثالثا : آثار الرهن الرسمي بالنسبة للغير :

1- حق الأولوية أو ميزة التقدم :

ج- نزول الدائن المرتهن عن مرتبته :

هناك نوعين من التصرفات التى يجريها الدائن المرتهن على حقه في الرهن :

- **النزول عن مرتبة الرهن :** ويحصل ذلك عندما يتنازل الدائن المرتهن عن مرتبة رهنه لمصلحة دائن مرتهن آخر لنفس العقار تال له في المرتبة، والأثر القانوني المترتب على ذلك هو حلول المرتهن المتأخر (المتنازل له) محل المرتهن المتقدم (المتنازل) في حدود ما لهذا الأخير من دين.

المادة 198

يمكن للدائن المرتهن الذي لم يستوف دينه **أن يتنازل عن رتبة رهنه** بمقدار دينه لدائن **مرتهن آخر على** نفس الملك المرهون **دون** المساس بحق الدائنين المرتهنين الموالين **له في الرتبة.**

- **النزول عن الرهن ذاته :** ويحصل ذلك عندما ينزل الدائن المرتهن عن حقه في الرهن لمصلحة شخص آخر إما عن طريق حوالة الحق المضمون بالرهن فينتقل الرهن مع الحق إلى المحال له، أو عن طريق الوفاء مع الحلول فيحل الموفي محل الدائن المرتهن فيما له من رهن.

ثالثا : آثار الرهن الرسمي بالنسبة للغير :

2- حق التتبع :

للدائن المرتهن رهنا رسميا حق تتبع الملك المرهون في يد أي حائز له لاستيفاء دينه عند حلول أجل الوفاء به.

أ- شروط مباشرة حق التتبع :

- **حلول أجل الدين المضمون :** وذلك لأن الغاية من حق التتبع هي التنفيذ على المال المرهون عن طريق بيعه واستيفاء الدين من ثمنه، واستيفاء الدين يستلزم حلول أجله لأي سبب كان

- **يجب أن يكون الرهن ساريا في مواجهة الحائز :** لأن حق التتبع هي من سلطات الدائن المرتهن على المال المرهون في مواجهة الغير الذي انتقلت إليه ملكية هذا المال أو أي حق عيني عليه، ولكي يتمتع المرتهن بهذه السلطة ينبغي أن يكون حقه سابقا على حق الحائز.

ثالثا : آثار الرهن الرسمي بالنسبة للغير :

2- حق التتبع :

- يجب أن يكون المال المرهون في يد الحائز :

يلزم لكي يكون الشخص حائزا للمال المرهون توافر شرطين :

الشرط الأول : أن تنتقل إليه ملكية المرهون بتقييده بالرسم العقاري

ولا يهم السبب الذي أدى إلى انتقال الملكية أو الحق العيني سواء أكان بيعا أو هبة أو مقايضة أو غير ذلك ولكن المهم هو أن لا يترتب على هذا السبب زوال الرهن

الشرط الثاني : أن لا يكون ملتزما شخصيا بالدين.

فلو كان هذا الشخص شريكا في الدين، أو متضامنا، أو كفيلا ففي هذه الحالة يجوز للدائن المرتهن التنفيذ على المال المرهون الذي انتقل إلى هذا الشخص على أساس حقه في الضمان العام وبالتالى ليس هناك حاجة لاستعمال حق التتبع

ب- كيفية مباشرة حق التتبع :

للدائن المرتهن أن يتخذ إجراءات بيع الملك المرهون إذا لم يؤد الدين في ميعاده وذلك بعد إنذار المدين وحائز العقار طبقا للإجراءات المنصوص عليها

ج- حقوق الحائز وخياراته :

-أداء الدين :

-يجوز للحائز أن يحل محل المدين في أداء الدين وتوابعه ويستفيد في ذلك من الآجال المخولة للمدين الأصلي

يحل الحائز محل الدائن الذي استوفى دينه في ما له من حقوق تجاه المدين الأصلي

- تطهير المرهون :

يجوز للحائز قبل حلول أجل الوفاء أن يطهر الملك من الرهن المترتب عليه بأداء الدين وتوابعه.

يحل الحائز محل الدائن الذي استوفى دينه في ما له من حقوق تجاه المدين الأصلي

- حق التعرض :

للحائز أن يتعرض على بيع الملك المرهون الذي بيده شريطة:

أن لا يكون ملتزما شخصيا بالدين

أن تكون قد بقيت في ملكية المدين الأصلي أملاك أخرى

أن تكون هذه الأملاك مرهونة من أجل نفس الدين.

ويؤجل بيع الملك الذي بيد الحائز أثناء إجراءات التجريد

ج- حقوق الحائز وخياراته :

- حق التخلي عن الملك المرهون :

يحق للحائز التخلي عن الملك المرهون

يشهد بالتخلي رئيس كتابة الضبط لدى المحكمة المختصة ويحرر محضرا بذلك يعرضه على رئيس المحكمة للمصادقة عليه، ويوجه نسخة منه إلى الدائنين المعنيين داخل أجل ثمانية أيام من تاريخ المصادقة.

لا يحول تخلي الحائز عن الملك المرهون دون الحق في استرداده إلى حين تاريخ البيع بالمزاد العلني، وذلك بعد أدائه كامل الدين وتوابعه

- حق المشاركة المزايدة العلنية :

يجوز لحائز الملك المرهون المشاركة في المزايدة العلنية المقررة لبيع الملك شأنه في ذلك شأن أي شخص

- حق الرجوع على الراهن:

للحائز الذي أدى الدين أو تخلى عن الملك المرهون أو انتزع من يده، حق الرجوع على المدين الأصلي في الحدود التي يقررها القانون.

د- الآثار المترتبة على حق التتبع :

- **رسو المزاد على الحائز** إذا رسا المزاد على الحائز وأدى الثمن وتوابعه اعتبر مالكا من تاريخ تقييده الأصلي بالرسم العقاري وليس بمقتضي الحكم القضائي

- **رسو المزاد على غير الحائز :**

إذا رسا المزاد العلني على غير الحائز بصفة نهائية يتسلم الملك من الحائز وتنتقل إليه الملكية بعد تقييد محضر المزايدة بالرسم العقاري

وضعية الملك المرهون قبل تقييد محضر المزايدة بالرسم العقاري

الوضعية الأولى : أن يطلب الدائنون المطالبون بالبيع الجبري أو من له مصلحة في التعجيل به من رئيس المحكمة المختصة تعيين قيم تباشر ضده إجراءات البيع الجبري للملك المتخلى عنه.

الوضعية الثانية : يبقى الحائز هو مالك المال المرهون وتستمر ملكيته إلى تاريخ تقييد محضر المزايدة بالرسم العقاري، ويترتب على ذلك النتائج التالية :

ـ يعد الثمن الذي رسا به المزاد ملكا الحائز ويوزع على الدائنين المقيدة حقوقهم كل حسب مرتبته

ـ إن جميع الحقوق التي رتبها الحائز على المرهون في الفترة ما بين اكتسابه الملكية تقييد محضر المزايدة بالرسم العقاري تعد صحيحة فلو رهن المال تكون للرهن مرتبة لاحقة للحقوق المقيدة قبله

ـ عودة جميع الحقوق العينية التي كان الحائز يتمتع بها على الملك المتخلى عنه أو ملزما بها تجاه الغير قبل انتقال ملكية المرهون إليه بعدما انقضت بسبب اتحاد الذمة، وذلك لأن رسو المزاد على غير الحائز يؤدي إلى زوال سبب انقضاء هذه الحقوق أي انتهاء حالة وحدة المالك وصاحب الحق

وإذا كان قد شطب عليها من الرسم العقاري نتيجة اتحاد الذمة يتم تقييدها من جديد بطلب من الحائز في الرتبة التي كانت لها قبل التشطيب، وللدائنين المرتهنين للحائز وللمالكين السالفين أن يستوفوا ديونهم من ثمن الملك المتخلى عنه حسب رتبتهم في الرسم العقاري

ـ تمتع الحائز بسلطات الملكية على المال المرهون ولكن هذه السلطات تكون مقيدة بالرهن الذي يثقل المال على النحو الذي تتقيد به سلطات الراهن نفسه وعليه يحق للدائن المرتهن أن يعترض على كل عمل يكون من شأنه إنقاص ضمانه

يلتزم الحائز تجاه الدائنين بما يلي :

- يكون الحائز مسؤولا عن تعويض الدائنين المرتهنين عن كل عيب أو تلف يصيب الملك المرهون بفعله أو تقصيره

- رد غلة المال المرهون ابتداء من اليوم الذي وجه له فيه الإنذار الرسمي بالأداء أو التخلي، إذ من هذا التاريخ تلحق الثمار بالمال المرهون وبالتالي يحق للدائنين استيفاء حقوقهم منه.

غير أنه إذا وقع التراخي في متابعة إجراءات البيع الجبري التي سبق أن بوشرت واستمرت لمدة ثلاثة أشهر فإن الحائز لا يكون مدينا بالثمار إلا من اليوم الذي يوجه له فيه إنذار رسمي جديد.

إنقضاء الرهن الرسمي

انقضاء الرهن الرسمي بصفة تبعية :

بما أن حق الرهن تابع للإلتزام المضمون لذا فهو ينقضي بانقضائه،

وينقضي الالتزام المضمون بأحد أسباب انقضاء الالتزام كالوفاء، بشرط أن يكون وفاء تاما، لأن الرهن لا يقبل التجزئة

ولكن إذا كان الوفاء من غير المدين وحل الموفي محل الدائن فلا ينقضي الدين وإنما ينتقل إلى الموفي مع تأميناته

وإذا انقضى الالتزام ثم حكم ببطلان هذا الإنقضاء، كما صدر الإبراء من شخص لا يتمتع بالأهلية، فإن الرهن يعود تبعا لعودة الدين، ولكن عودة الرهن يجب ألا تضر بمن كسب ملكية المال أو كسب حقا عينيا عليه خلال فترة زوال الرهن متى كان حسن النية أي يجهل أن الإبراء باطل

انقضاء الرهن الرسمي بصفة الأصلية :

أولا: بيع المرهون :

ينقضي الرهن ببيع الملك بيعا جبريا بالمزاد العلني وفقا للإجراءات المنصوص عليها في القانون

ثانيا : اتحاد الذمة

أي اتحاد صفتي المرتهن والراهن في شخص واحد

ثالثا : رفع يد الدائن المرتهن عن الرهن

رابعا : التنازل عن الرهن

بشرط أن يتم تقييد هذا النزول وأن يكون المرتهن متمتعا بالأهلية القانونية اللازمة للنزول عن الدين نفسه

خامسا : هلاك المال المرهون :

ينقضي الرهن بهلاك محله شريطة أن يكون الهلاك كليا أما إذا هلك بعض المال ظل الرهن في الجزء المتبقي

أثر الوفاة على الرهن :

لا ينقضي الرهن بموت الراهن أو المرتهن ويبقي قائما في مواجهة الورثة

حقوق الامتياز

حق أولوية يمنحه القانون على أموال المدين نظرا لسبب الدين

يتميز حق الامتياز ببعض الخصائص من حيث مصدره ومحله بالإضافة إلى غايته أو الاعتبار الذي تقرر لأجله

1- عينية حق الإمتياز

حقوق الامتياز العامة ترد على كل أموال المدين وليس على مال بالذات فهي لا تعطى للدين المضمون بها إلا حق التقدم دون حق التتبع. على خلاف حقوق الامتياز الخاصة التي تمنح صاحبها أولوية. أما شقها الأخر وهو حق التتبع

2- حق يتقرر بناء على نص في القانون

يعد التشريع هو المصدر القانوني الوحيد لتقرير حق الامتياز وتحديد مرتبته وصياغة أحكامه.

3- حق الامتياز مقرر لصفة في الدين

لا يقرر المشرع الامتياز لدين معين إلا مراعاة منه لصفة فيه توجب رعايته. وعلى أساسها يمنحه الأولوية بغض النظر عن تاريخ قيامه أو شخص المدين

4-حق لا يجوز التوسع فى تفسير النصوص التي تقرره ولا القياس عليها. لأنه يعد بمثابة استثناء من القواعد العامة التي توجب المساواة بين الدائنين. والاستثناء لا يقاس عليه ولا يستثنى منه.

تتنوع حقوق الامتياز تبعاً لتنوع أموال المدين، إلى حقوق امتياز عامة على جميع أموال المدين. وحقوق امتياز خاصة على منقول، وحقوق امتياز خاصة على عقار

على المنقول

امتياز عام : مقرر على جميع ما يملكه المدين من أشياء منقولة (مصروفات المرض، الأجور والتعويضات ...

امتياز خاص : مقرر على شيء منقول محدد

على العقار

عام : يشمل كل عقارات المدين عند عدم وجود منقولات كامتياز الخزينة العامة

خاص : يشمل حقا معينا كالمصاريف القضائية المنفقة على عقار معين وتوزيع ثمنه

حقوق الامتياز العامة

إن عمومية هذه الحقوق نابعة من أنها تقع على كل أموال المدين

وقد تكون على المنقولات، كالتي ذكرها الفصل 1248 من ق ل ع

وقد تكون على العقارات، كامتياز الخزينة العامة

وتباشر هذه الديون وفق الترتيب الذي أورده المشرع

وتتفرد هذه الحقوق بالخصائص الآتية:

1-العمومية: لأن حقوق الامتياز العامة تقع على سائر أموال المدين من منقولات وعقارات، ولا ترد على مال معين من هذه الأموال.

2-الأولوية: هذه الحقوق لا تخول لصاحبها إلا حق الأولوية، فلا تمنحه حق تتبع أموال المدين تحت أى يد كانت. وهذا ما يميزها عن باقى الحقوق العينية التبعية.

3-الإعفاء من الشهر: أعفى الشارع حقوق الامتياز العامة التى ترد على عقار من إجراءات القيد بالسجل العقارى، والتى تخضع لها كافة الحقوق العينية التبعية

حقوق امتياز خاصة على منقول

تأتى خصوصية هذه الحقوق من أنها ترد على مال منقول معين دون غيره من أموال المدين. ومن أمثلة حقوق الامتياز الخاصة، تلك المنصوص عليها في الفصل 1250 من ق ل ع

تخول حقوق الامتياز الخاصة على منقول صاحبها ميزتى التقدم والتتبع على المال محل الحق العينى التبعى.

غير أن حق التتبع قد يتعطل عندما يصطدم بقاعدة الحيازة فى المنقول سند الحائز. فالمنقول محل الامتياز إذا آل إلى شخص حازه بحسن نية وبسبب صحيح أمكنه أن يتمسك فى مواجهة الدائن صاحب الامتياز بهذه القاعدة.

تكون الأولوية لمن يكون المنقول تحت حيازته

الدائنون الممتازون في مرتبة واحدة يستوفون حقوقهم على وجه المحاصة.

شريطة أن تكون قد أنفقت لمصلحة جميع الدائنين،

حقوق الخزينة العامة : ويرجع بشأنها إلى القوانين المنظمة لها (م 144)،

لا تمارس على العقارات إلا إذا لم يوجد منقولات، أو لم تكف لسداد الدين



نهاية المحاضرة
دمتم في رعاية الله